Bijlage behorende bij de brief aan:

ING Real Estate
De heer drs. E.J.H. van Luijn en de heer drs. A.N.A. van Neerijnen
Postbus 90463
2509 LL DEN HAAG

Telefoon: 023-5740100
Fax: 023-5713724
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
2042 KB Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Uw kenmerk: 0432 05.01 gemeente
Ons kenmerk: 2009/11/001144
Zaaknummer: Z2009-004528
Informatie: mr. M. Esveld
Doorkiesnummer:
Bijlagen:

Onderwerp: Bestemmingsplan Middenboulevard, uw brief van 19 oktober 2009.

I. Inleiding

Naar aanleiding van uw brief van 19 oktober 2009, waarin u verwijst naar:

1. de in uw opdracht door Stibbe Advocaten opgestelde schriftelijke uitlatingen richting de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders;
2. het overleg van 28 september 2009 waarbij aanwezig waren: wethouder Bierman, de heer C. van de Graaf, de heer K.J. Hoes, de heer M. van Gellekom, mevrouw J. Lenten, mevrouw L. van der Hek en mevrouw A. van de Weijer;
3. de raadsvergadering van 29 september 2009, in welke vergadering het bestemmingsplan Middenboulevard is vastgesteld;

berichten wij u het volgende.

Wij zijn onaangenaam verrast en ook verbaasd over de toonzetting en de conclusies van uw brief, mede gezien het feit dat uit voormeld overleg van 28 september 2009 bleek dat de vertegenwoordigers van Watertoren Zandvoort C.V. (hierna genoemd: WZCV) ervan op de hoogte waren dat de gemeenteraad naar verwachting het bestemmingsplan zou vaststellen conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders en dat de vraag of WZCV in dat geval nog zelf zou willen ontwikkelen, positief werd beantwoord.

In voormelde brief stelt u dat wethouder Bierman in de raadsvergadering van 29 september 2009 de raad onjuist zou hebben geïnformeerd. Wij zijn van mening dat de door u geschetste voorstelling van zaken geen recht doet aan de strekking van het advies van de wethouder en zullen in het hiernavolgende nader ingaan op de in uw brief verwoorde argumenten.

II. De schadeclaim

In uw brief verwijst u, zoals in punt I.1. reeds aangegeven, naar eerdere schriftelijke uitlatingen van Stibbe Advocaten. Het gaat hier onder meer om een brief de dato 26 juni 2009, in welke brief onder meer een (plan)schadeclaim was geformuleerd van tenminste een bedrag van € 2.900.000,00 op grond van de veronderstelling dat de gemeente een overlegverplichting uit de koopovereenkomst van 2006 die ten grondslag ligt aan de juridische overdracht van de watertoren, niet zou zijn nagekomen.
Deze schadeclaim is door middel van een door Pot Jonker Seunke Advocaten opgestelde brief van 25 september 2009 namens ons van de hand gewezen omdat voormelde koopovereenkomst geen enkele bepaling bevat op grond waarvan de gemeente enigerlei

verplichting zou hebben om het bestemmingsplan een bepaalde inhoud te geven, dan wel dat daaromtrent toezeggingen zouden zijn gedaan dan wel dat overleg niet zou zijn gevoerd.

III. Onjuist informeren van de gemeenteraad

1. De vergadering van de gemeenteraad van 29 september 2009 draaide voornamelijk om één onderwerp: de vaststelling van het bestemmingsplan “Middenboulevard”. De totstandkomingsgeschiedenis van dit bestemmingsplan is lang en bewogen geweest: een eerdere poging tot vaststelling strandde nadat op 8 januari 2008 Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland (hierna genoemd: GS) goedkeuring onthield.
2. Een van de redenen waarom GS destijds goedkeuring onthield speelt nu ook weer hier: GS constateerde dat tijdens de vergadering van 8 mei 2007 waarin de gemeenteraad het eerste bestemmingsplan “Middenboulevard” vaststelde, zoveel ambtshalve wijzigingen waren aangebracht die bovendien van dien aard waren dat van ondergeschikte wijzigingen niet meer kon worden gesproken, dat het feitelijk een ander bestemmingsplan was geworden, dat opnieuw in procedure zou moeten worden gebracht.
3. Als gevolg hiervan diende een heroverweging plaats te vinden ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling van het gebied. De gemeenteraad gaf het college opdracht hiervoor zoveel mogelijk draagvlak te vinden onder de omwonenden en belanghebbenden, waar WZCV één van is.
4. Vanaf 29 mei 2009 heeft het nieuwe ontwerp bestemmingsplan “Middenboulevard” zes weken ter visie gelegen. In deze periode heeft een ieder zienswijzen kunnen indienen tegen het plan.
5. Tijdens de meergemelde raadsvergadering van 29 september 2009 kwam (nadat de wethouder had afgeraden de originele versie te steunen en suggesties had gedaan voor een wél haalbare oplossing) na wijziging het volgende door GBZ en Sociaal Zandvoort ingediende amendement aan de orde, luidende (voorzover hier van belang):
   (…)
   - het gebied met wijzigingsbevoegdheid 1 te vergroten met percelen van en rondom de watertoren (Zandvoort C 6447 en Zandvoort C 6520)
   - lid b, dat nu luidt: “de bouwhoogte maximaal 14 meter mag bedragen met een stedenbouwkundig accent van 28 meter”
     aan te vullen met:
     ”in het gebied mag nog één stedenbouwkundig accent worden gerealiseerd van maximaal 47 meter. De bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 55 meter ten behoeve van een kap, als dit gebouw naar het idee van de voormalige watertoren wordt gerealiseerd of na prijsvraag een beeldbepalende toren wordt gekozen.”

   (…).
6. In reactie op voormeld amendement gaf wethouder Bierman aan dat hij persoonlijk wel voor zou moeten zijn, maar dat de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan van dien aard was dat verwacht zou mogen worden dat de omwonenden zich hierin niet meer zouden kunnen vinden, dat dientengevolge het draagvlak weg zou vallen en dat derhalve niet meer zou kunnen worden gesproken van een ondergeschikte wijziging die de raad ambtshalve zonder nieuwe ter visielegging kan aanbrengen. Dit was voor de raad overigens geen onbekend terrein. De raad is immers zelf direct betrokken geweest bij het eerste ontwerp bestemmingsplan “Middenboulevard”. Er was ook geen discussie over deze zaak.
   De raad besloot vervolgens, vanuit de eigen bevoegdheid en verantwoordelijkheid die hij hierin heeft, het amendement niet te steunen. OPZ noemde in de stemverklaring daarna ook het feit dat het om een gemeentelijk monument gaat.
7. Uit het voorgaande volgt dat uw stelling dat de heer Bierman de raad onjuist zou hebben ingelicht als volstrekt onjuist moet worden gekwalificeerd. Het gaat hier immers niet om het informeren van de raad welke rechtsmiddelen openstaan tegen het raadsbesluit om ambtshalve wijzigingen door te voeren: deze zijn procedureel van aard en hun bestaan is reeds lang aan de raad bekend. Het gaat hier om de strekking van de regeling waaraan de raad zijn bevoegdheid ontleent om ambtshalve wijzigingen door te voeren. Deze

bevoegdheid vindt haar grens in de aard van de wijziging in kwestie: met ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan zodanig dat niet meer kan worden gesproken van een ondergeschikte wijziging die geen strijdigheden met de aanwezige belangen in het omringende gebied met zich mee zou kunnen brengen en waarvan, door het tijdstip van indiening van het amendement, geen zorgvuldige afweging, toetsing en doorrekening heeft kunnen plaatsvinden van ruimtelijke effecten (denk aan ruimtelijke kwaliteit, parkeren, verkeersbewegingen, economische haalbaarheid, rekenverkaveling), wordt deze grens overschreden.
De gemeente zou dan het risico lopen dat in een gerechtelijke procedure het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt vernietigd en dat aldus een vergelijkbare situatie zou ontstaan als die na onthouding van goedkeuring door GS in 2008.
Met dit beeld voor ogen heeft wethouder Bierman vooromschreven dilemma tezamen met zijn advies aan de raad voorgelegd.

8. Dat in hetzelfde bestemmingsplan andere wijzigingen wel ambtshalve zijn aangebracht is juist. Die wijzingen waren echter niet van dien aard dat hiertegen bezwaar zou kunnen ontstaan, waardoor het veronderstelde draagvlak zou worden ondermijnd en ingrijpende ruimtelijke effecten zouden optreden. Bovendien waren deze wijzigingen al eerder bekend gemaakt en niet, zoals het voorbesproken amendement, pas op de dag van de raadsvergadering.
   Het moment waarop WZCV actie heeft ondernomen om het amendement tot stand te brengen, kwam uitermate laat en daardoor werd de kans van slagen gereduceerd tot nihil. Dit oogt onprofessioneel.

IV. Conclusies

1. WZCV verwijt ons college dat wij niet hebben voldaan aan de veronderstelde “overlegverplichting” uit de koopovereenkomst (zie onder II.) en dat zij dus geen rol heeft kunnen spelen in de totstandkoming van het bestemmingsplan. Eerder is al geconcludeerd dat zulk een overlegverplichting helemaal niet is af te leiden uit de koopovereenkomst en dat overleg wel degelijk heeft plaatsgehad. Onze advocaat heeft u hier al over bericht.
2. WZCV is van mening dat ons college bij de opstelling van het bestemmingsplan niet voldoende rekening heeft gehouden met haar belangen. Maar hoe kunnen die belangen dan worden verdisconteerd in het bestemmingsplan als WZCV nooit enig doorgerekend bouwplan heeft ingediend? Er zijn alleen eenvoudige schetsen op A4 aangeleverd die bovendien niet in de juiste schaal waren getekend. De gemeente heeft daar ambtelijk steeds op gereageerd door te verwijzen naar bewonersavonden en bestemmingsplanproces en ook duidelijk gemaakt dat de plannen van WZCV niet meer aansloten op de nieuwe rekenverkaveling en de wens van de bewoners. WZCV is immers niet de enige partij met wiens belangen de gemeente rekening dient te houden. De raad heeft, nadat GS goedkeuring had onthouden aan het eerste bestemmingsplan, aan ons college expliciet de opdracht gegeven draagvlak te zoeken bij omwonenden en belanghebbenden. Waarom heeft WZCV verstek laten gaan op de diverse overlegavonden die zijn georganiseerd en waarvoor de uitnodigingen huis aan huis zijn verspreid?
3. Juist vanwege het feit dat de wetgever het van uitermate groot belang acht dat omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden zoveel mogelijk betrokken worden bij de totstandkoming van een bestemmingsplan, is elk stadium in die totstandkoming omgeven met verplichtingen tot publicatie van de voorgenomen plannen. Alleen al daarom kan de stelling van WZCV dat zij niet voldoende op de hoogte kon zijn van de inhoud van de nieuwe plannen, geen stand houden.
4. Het is algemeen bekend dat het onjuist informeren van de volksvertegenwoordiging (in casu de gemeenteraad) wordt gezien als een politieke doodzonde. De in uw brief verwoorde stelling dat wethouder Bierman de gemeenteraad onjuist zou hebben geïnformeerd is daarom ook een zeer ernstige beschuldiging, en, zoals hierboven in III.

beargumenteerd, gebaseerd op een onjuiste rechtsopvatting. Het zou daarom beter zijn geweest als u in uw brief voor een andere benadering zou hebben gekozen.

5. De kern van de zaak is dat de wethouder de raad helemaal niet behoefde in te lichten over de inhoud en de strekking van de relevante wettelijke regelingen, immers deze waren reeds lang aan de raad bekend omdat de raad in de afgelopen bestuursperiode diverse bestemmingsplannen heeft vastgesteld. De wethouder wist dus ook dat de raad over alle relevante informatie beschikte, ook over de informatie die u in uw brief heeft menen te moeten aanvoeren. In die wetenschap heeft de wethouder aan de raad een dilemma voorgelegd vergezeld van zijn advies: ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan conform het collegevoorstel of wijziging van het bestemmingsplan conform het amendement met alle risico's van dien.

V. Slot

1. Het hierboven verwoorde in ogenschouw nemende, kan worden geconcludeerd dat de relatie tussen de gemeente Zandvoort, althans het college van burgemeester en wethouders, en WZCV (ING Real Estate daartoe rekenende) onder druk is komen te staan.
2. Toch is het van belang dat partijen zich rekenschap geven van het feit dat zij, zolang WZCV nog eigenaresse is van de watertoren, dan wel andere posities heeft in de gemeente Zandvoort, als het ware tot elkaar zijn veroordeeld en dat, wil er sprake kunnen zijn van enige vooruitgang van de ontwikkeling van het watertorengebied, samenwerking en wederzijds vertrouwen noodzakelijk is.
3. Wederzijds vertrouwen kan niet ontstaan en gedijen in een sfeer waarin schadeclaims worden neergelegd en allerlei, al dan niet persoonlijke, beschuldigingen worden geuit. Wederzijds vertrouwen kan alleen ontstaan in een omgeving waarin partijen begrip en respect hebben voor elkaars positie, maatschappelijke functie en (financiële) belangen.
4. Met klem wil ons college erop wijzen dat wij de relatie met WZCV van uitermate groot belang vinden en dat wij graag naar een manier zouden willen zoeken om uit de ontstane impasse te komen. Ons inziens kan dit alleen maar als WZCV rekening houdt met het feit dat de gemeente geacht wordt niet het individuele belang van WZCV, maar het algemeen belang te dienen en erkent dat het op 29 september 2009 vastgestelde bestemmingsplan "Middenboulevard" rechtens tot stand is gekomen en thans voor WZCV een kader vormt waarbinnen de te ontwerpen (her)ontwikkelingsplannen zich af zullen moeten spelen.
5. Indien WZCV bereid is ons college deze handreiking te doen, dan zullen wij de aan het adres van wethouder Bierman gerichte beschuldigingen zien als uitlatingen "die zich nu eenmaal kunnen voordoen in het heetst van de strijd", maar die verder geen persoonlijk karakter hebben. Daarmee zou dan een basis zijn gelegd voor het herwinnen van het wederzijds vertrouwen en verdere samenwerking, waartoe ook u zegt bereid te zijn.

Wij hopen dat dit schrijven de aanleiding kan zijn om op korte termijn verder overleg te voeren over de ontwikkeling van de watertoren en omgeving.

Einde bijlage.